Docusign Envelope ID: E59F688C-B3C9-48D1-8D48-C54FE61C5335

# Classe Única de Cotas do Triple A Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

**(CNPJ nº 23.426.470/0001-17)**
**(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**
**Demonstrações financeiras em**
**31 de dezembro de 2025**
**e relatório do auditor independente**

Docusign Envelope ID: E59F688C-B3C9-48D1-8D48-C54FE61C5335

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
Classe Única de Cotas do Triple A Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única de Cotas do Triple A Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe"), que compreendem o demonstrativo da composição e diversificação da carteira em 31 de dezembro de 2025 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

## Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Classe, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes Ltda.,
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º andar, partes 1 a 6, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itaim Bibi, São Paulo - SP, CEP 04538-132
T: +55 (11) 4004-8000

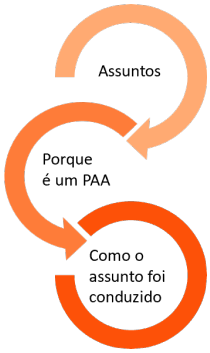
www.pwc.com.br

Docusign Envelope ID: E59F688C-B3C9-48D1-8D48-C54FE61C5335

Classe Única de Cotas do Triple A Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

## Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.




| Porque é um PAA | Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria |
|---|---|
| **Mensuração do valor justo do investimento em companhias de capital fechado e em propriedades para investimento (Notas 3(f) e 5)** | |
| Conforme apresentado no balanço patrimonial, os recursos da Classe estão investidos, substancialmente, em ações de companhias de capital fechado - não negociadas em bolsa e em imóveis acabados, classificados como propriedades para investimento.<br><br>A metodologia de mensuração ao valor justo das ações das companhias de capital fechado e das propriedades para investimento considerou técnica de precificação que consiste no uso de avaliação elaborada por empresas especializadas, que considera a metodologia de rentabilidade futura por meio do fluxo de caixa descontado.<br><br>A mensuração do valor justo das ações das companhias de capital fechado e das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações contábeis, com o envolvimento de elevado nível de julgamento, por parte da administração e de especialistas externos. | Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela administração para mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo dos investimentos em ações de companhias de capital fechado e em propriedades para investimento.<br><br>Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das premissas adotadas pela administração da Classe e especialistas externos na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.<br><br>Consideramos que os critérios adotados pela administração para mensuração do valor justo desses investimentos são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria. |

Docusign Envelope ID: E59F688C-B3C9-48D1-8D48-C54FE61C5335



## Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração da Classe é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da Classe continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de uma classe de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento da Classe.

Os responsáveis pela governança da Classe são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Classe.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

Docusign Envelope ID: E59F688C-B3C9-48D1-8D48-C54FE61C5335



- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Classe. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Classe a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2026

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by
Daniel Marteletto
Assinado por: DANIEL NAVES MARTELETTO:06260972660
CPF: 06260972660
Data/Hora da Assinatura: 01 April 2026 | 01:18 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
B85C2D581A8C4CD...

Daniel Naves Marteletto
Contador CRC MG105346/O-2

Docusign Envelope ID: E59F688C-B3C9-48D1-8D48-C54FE61C5335

**CLASSE ÚNICA DE COTAS DO TRIPLE A FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (anteriormente denominado TRIPLE A FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
CNPJ: 23.426.470/0001-17

**(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**
CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**
(Em milhares de reais - R$)

| | Nota explicativa | 2025 Valor | 2025 % sobre o patrimônio líquido | 2024 Valor | 2024 % sobre o patrimônio líquido |
|---|---|---|---|---|---|
| **Ativo** | | | | | |
| **Circulante** | | **94.660** | **18,54** | **57.658** | **13,23** |
| **Caixa e equivalentes de caixa** | **4** | **86.997** | **17,04** | **44.960** | **10,32** |
| **Disponibilidades** | | **34** | **0,01** | **1** | **-** |
| Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*) | **15** | 34 | 0,01 | 1 | - |
| **Aplicações interfinanceiras de liquidez** | | **86.963** | **17,03** | **44.959** | **10,32** |
| Letras Financeiras do Tesouro | | 86.963 | 17,03 | - | - |
| Letras do Tesouro Nacional | | - | - | 44.959 | 10,32 |
| **Outros valores e bens** | | **7.663** | **1,50** | **12.698** | **2,91** |
| **Despesas antecipadas** | | **50** | **0,01** | **56** | **0,01** |
| Custo de captação a apropriar | | 50 | 0,01 | 56 | 0,01 |
| **Outros valores a receber** | | **7.613** | **1,49** | **12.642** | **2,90** |
| Linearização de aluguéis a aproriar | | 5.344 | 1,05 | 6.347 | 1,46 |
| Aluguéis a receber | | 2.102 | 0,41 | 2.008 | 0,46 |
| Outros créditos | | 101 | 0,02 | 93 | 0,02 |
| Fundo de reserva | | 66 | 0,01 | 4.194 | 0,96 |
| **Não circulante** | | **808.933** | **158,37** | **799.953** | **183,65** |
| **Ativos de natureza imobiliária** | | **808.933** | **158,37** | **799.953** | **183,65** |
| **Investimento em companhia de capital fechado** | | **294.366** | **57,63** | **270.386** | **62,07** |
| BM I Empreendimentos Imobiliários S.A. | **5** | 294.366 | 57,63 | 270.386 | 62,07 |
| **Realizável ao longo prazo** | | **2.567** | **0,50** | **2.567** | **0,59** |
| Aluguéis a receber | | 2.567 | 0,50 | 2.567 | 0,59 |
| **Imóveis** | **6** | **512.000** | **100,24** | **527.000** | **120,99** |
| Imóveis mantidos para renda | | 512.000 | 100,24 | 527.000 | 120,99 |
| **Total do ativo** | | **903.593** | **176,91** | **857.611** | **196,88** |
| **Passivo** | | | | | |
| **Circulante** | | **392.738** | **76,90** | **421.968** | **96,87** |
| **Securitização de recebíveis** | | **389.191** | **76,21** | **419.164** | **96,23** |
| Certificado de recebíveis imobiliários | | 389.191 | 76,21 | 419.164 | 96,23 |
| **Valores a pagar** | | **3.547** | **0,69** | **2.804** | **0,64** |
| Dividendos a distribuir | | 3.184 | 0,62 | 2.536 | 0,58 |
| Taxa de gestão (*) | **15** | 288 | 0,06 | 228 | 0,05 |
| Serviços de auditoria | | 62 | 0,01 | 25 | 0,01 |
| Taxa de administração (*) | **15** | 11 | - | 10 | - |
| Taxa de escrituração (*) | **15** | 2 | - | 2 | - |
| Taxa CVM | | - | - | 3 | - |
| **Não circulante** | | **61** | **0,01** | **61** | **0,01** |
| **Valores a pagar - longo prazo** | | **61** | **0,01** | **61** | **0,01** |
| Obrigações por contratos de compra e venda de imóveis | | 61 | 0,01 | 61 | 0,01 |
| **Total do passivo** | | **392.799** | **76,91** | **422.029** | **96,88** |
| **Patrimônio líquido** | | **510.794** | **100,00** | **435.582** | **100,00** |
| Capital Social | | 495.008 | 96,91 | 414.263 | 95,11 |
| Lucros acumulados | | 15.786 | 3,09 | 21.319 | 4,89 |
| **Total do passivo e do patrimônio líquido** | | **903.593** | **176,91** | **857.611** | **196,88** |

*(*) Operações realizadas com partes relacionadas (nota explicativa nº 15)*

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.**

Docusign Envelope ID: E59F688C-B3C9-48D1-8D48-C54FE61C5335

**CLASSE ÚNICA DE COTAS DO TRIPLE A FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (anteriormente denominado TRIPLE A FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
CNPJ: 23.426.470/0001-17

**(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**
CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Demonstração do resultado do exercício**
**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**
(Em milhares de reais - R$, exceto o valor unitário das cotas)

| Composição do resultado do exercício | Nota explicativa | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **Resultados** | | **64.245** | **84.854** |
| **Resultado com ativos de natureza imobiliária** | | **60.856** | **82.853** |
| Resultado com certificados de recebíveis imobiliários | | (6.045) | - |
| Receita de aluguéis | | 64.601 | 67.252 |
| Ajuste ao valor justo de ações em companhia fechada | **5** | 23.980 | 23.298 |
| Ajuste ao valor justo das propriedades para investimentos | **6** | (20.912) | (25.310) |
| Lucro na venda de propriedades para investimentos | | - | 18.300 |
| Aproriação de receitas de aluguéis pelo método da lienarização | | (1.003) | (1.003) |
| Receita com fundo de reserva | | 235 | 316 |
| **Resultado com ativos de natureza não imobiliária** | | **3.389** | **2.001** |
| Resultado com operações compromissadas | | 3.389 | 2.001 |
| **Despesas** | | **(38.734)** | **(61.333)** |
| **Despesas com ativos de natureza imobiliária** | | **(34.791)** | **(55.214)** |
| Manutenção e conservação de imóveis | | (4) | - |
| Despesas tributárias | | (12) | - |
| Despesas com securitização de recebíveis | | (34.044) | (53.710) |
| Despesas com taxa de securitização de recebíveis | | - | (1.038) |
| Despesas com renda mínima garantida | | (731) | (466) |
| **Despesas de serviços técnicos especializados** | | **(853)** | **(4.205)** |
| Auditoria e custódia | | (101) | (29) |
| Escrituração | | (24) | (24) |
| Assessoria técnica | | (638) | (616) |
| Consultoria jurídica | | (65) | (887) |
| Serviços de avaliação | | (23) | (32) |
| Comissões e corretagens | | (2) | (2.603) |
| Seguros | | - | (14) |
| **Despesas da Administração e Gestão** | | **(3.019)** | **(1.653)** |
| Administração | **14** | (153) | (121) |
| Gestão | **14** | (2.866) | (1.532) |
| **Demais despesas** | | **(71)** | **(261)** |
| Despesas com cartório | | - | (88) |
| Despesas com certificado digital | | (1) | (94) |
| Publicações e correspondências | | (3) | - |
| Taxa ANBIMA | | (6) | (7) |
| Taxa de fiscalização CVM | | (44) | (50) |
| Outras despesas | | (17) | (22) |
| **Resultado líquido no exercício** | | **25.511** | **23.521** |
| *Quantidade de cotas* | | *4.499.087,9999* | *3.634.139,9999* |
| *Lucro por cota - valor em R$* | | *5,67* | *6,47* |

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.**

Docusign Envelope ID: E59F688C-B3C9-48D1-8D48-C54FE61C5335

**CLASSE ÚNICA DE COTAS DO TRIPLE A FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (anteriormente denominado TRIPLE A FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
CNPJ: 23.426.470/0001-17

**(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**
CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido**
**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

| | Nota explicativa | Capital Social | Lucros (prejuízos) acumulados | Patrimônio líquido total |
|---|---|---|---|---|
| **Em 31 de dezembro de 2023** | | **371.107** | **40.347** | **411.454** |
| (+) Cotas emitidas | **10.a** | 44.478 | - | 44.478 |
| (-) Custo de emissão de cotas | | (1.322) | - | (1.322) |
| (-) Dividendos distribuídos | | - | (42.549) | (42.549) |
| (+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício | | - | 23.521 | 23.521 |
| **Em 31 de dezembro de 2024** | | **414.263** | **21.319** | **435.582** |
| (+) Cotas emitidas | **10.a** | 80.745 | - | 80.745 |
| (-) Dividendos distribuídos | | - | (31.044) | (31.044) |
| (+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício | | - | 25.511 | 25.511 |
| **Em 31 de dezembro de 2025** | | **495.008** | **15.786** | **510.794** |

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.**

Docusign Envelope ID: E59F688C-B3C9-48D1-8D48-C54FE61C5335

**CLASSE ÚNICA DE COTAS DO TRIPLE A FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (anteriormente denominado TRIPLE A FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
CNPJ: 23.426.470/0001-17
**(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**
CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto**
**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**
*(Em milhares de reais - R$)*

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Fluxo de caixa das atividades operacionais** | | |
| Resultado líquido do exercício | **25.511** | **23.521** |
| | | |
| **Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa** | | |
| (-) Resultado com Certificado de recebíveis imobiliários | 6.045 | - |
| (-) Reversão de valor justo das propriedades vendidas | - | (18.300) |
| (-) Reversão do custo de captação | - | 98 |
| (-) Resultado com linearização | 1.003 | 1.003 |
| (-) Resultado com SPEs | (23.980) | (23.298) |
| (-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimentos | 20.435 | 25.310 |
| | | |
| **Resultado líquido ajustado** | **29.014** | **8.334** |
| | | |
| **Fluxo de caixa das atividades de operacionais** | | |
| (-) Imóveis e terrenos | (5.435) | - |
| (-) Taxa CVM | (3) | 3 |
| (-) Auditoria | 37 | (25) |
| (-) Taxa de administração e gestão | 61 | 228 |
| (-) Aluguéis a receber | (94) | 621 |
| (-) Outros valores e bens | (2) | 2 |
| (+) Aumento em prov. pagtos a efetuar | (386) | (32) |
| **Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais** | **(5.822)** | **797** |
| | | |
| **Fluxo de caixa das atividades de investimento** | | |
| (+) Recebimento pela venda de propriedades para investimentos | - | 130.000 |
| (-) Pagamento de custos das propriedades para investimento | - | (1.328) |
| (+) Fundo de reserva | (235) | (316) |
| (-) Gastos com propriedade para investimento não ativados | - | (82) |
| **Caixa líquido das atividades de investimento** | **(235)** | **128.274** |
| | | |
| **Fluxo de caixa das atividades de financiamento** | | |
| (+) Aplicação de cotistas | 80.745 | 44.478 |
| (-) Pagamento das obrigações por securitização de recebíveis | (29.973) | (135.979) |
| (-) Custo na emissão de cotas | - | (1.322) |
| (-) Dividendos pagos aos cotistas | (31.692) | (42.846) |
| **Caixa líquido das atividades de financiamento** | **19.080** | **(135.669)** |
| | | |
| **Variação no caixa e equivalentes de caixa** | **42.037** | **1.736** |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício | 44.960 | 43.224 |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício | 86.997 | 44.960 |
| **Variação no caixa e equivalentes de caixa** | **42.037** | **1.736** |
| | - | |

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.**

Docusign Envelope ID: E59F688C-B3C9-48D1-8D48-C54FE61C5335



## 1. Contexto operacional

O Triple A Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Triple A Fundo de Investimento Imobiliário) ("Fundo") foi constituído com classe única em 22 de setembro de 2015 e iniciou suas atividades em 16 de fevereiro de 2016, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado. Destina-se a receber aplicações de investidores Profissionais.

A Classe tem como objetivo de investimento investimentos em Ativos Imobiliários e Outros Ativos visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas. Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento da Classe e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido da Classe se torne negativo.

A administração da carteira da Classe é realizada pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora") e a gestão da carteira é realizada pela Huma Capital Ltda. ("Gestora").

## 2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Resolução nº 175/22 e Instrução nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções especificas das Classes de Investimento Imobiliário.

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a Classe atua, o Real ("moeda funcional").

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 31 de março de 2026, que autorizou sua divulgação.

## 3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos

Docusign Envelope ID: E59F688C-B3C9-48D1-8D48-C54FE61C5335



financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

**a) Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das demonstrações contábeis da Classe de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis as Classes de Investimento Imobiliários exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do fundo estão incluídas na nota explicativa nº 6.

**b) Reconhecimento de receitas e despesas**

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

**c) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes**

A Classe apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

**d) Caixa e equivalente de caixa**

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

**(i) Disponibilidades**

Docusign Envelope ID: E59F688C-B3C9-48D1-8D48-C54FE61C5335



Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

**(ii) Aplicações interfinanceiras de liquidez**

São demonstradas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos.

**e) Aluguéis a receber**

São registrados todos os recebíveis ao qual a Classe detém o direito a receber, por força do contrato de locação, acrescido de atualização monetária e descontado ao valor presente, em contrapartida o resultado do período na rubrica “Receita de Aluguéis”.

Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita.

**f) Ativos financeiros de natureza imobiliária**

**(i) Títulos e valores mobiliários**

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

As variações no valor contábil dos ativos financeiros mensurados ao valor justo são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

**(ii) Investimentos em companhia de capital fechado**

Docusign Envelope ID: E59F688C-B3C9-48D1-8D48-C54FE61C5335



Os investimentos em ações de companhias fechadas são registrados ao custo de aquisição e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados são registrados na rubrica do resultado "Ajuste ao valor justo de ações em companhia fechada". Caso o Administrador não consiga mensurar de forma confiável o valor justo, a mensuração será feita pelo valor de custo até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável ou quanto a construção for completada, o que ocorrer primeiro.

**(iii) Propriedades para investimento**

Os imóveis foram adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante.

Foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados registrados na rubrica do resultado "Ajuste ao valor justo das propriedades para investimentos".

A determinação do valor justo foi realizada com projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, usam taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de alteração substancial no valor justo do imóvel classificado como propriedade para investimento.

**g) Outros ativos e passivos**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Classe e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Classe possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é

Docusign Envelope ID: E59F688C-B3C9-48D1-8D48-C54FE61C5335



provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

### h) Lucro (Prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio na divisão do lucro (prejuízo), ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

## 4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

| | 2025 | | |
|---|---|---|---|
| **Ativos - sem vencimento** | **Valor unitário** | **Quantidade** | **Valor Justo** |
| Depósitos bancários - conta corrente Vórtx | - | - | 34 |
| Aplicações interfinanceiras de liquidez (*) | 18.064,5275 | 4.814 | 86.963 |
| **Total** | | **4.814** | **86.997** |

| | 2024 | | |
|---|---|---|---|
| **Ativos - sem vencimento** | **Valor unitário** | **Quantidade** | **Valor Justo** |
| Depósitos bancários - conta corrente Vórtx | - | - | 1 |
| Aplicações interfinanceiras de liquidez (*) | 934,8686 | 48.091 | 44.959 |
| **Total** | | **48.091** | **44.960** |

(*) As aplicações interfinanceiras de liquidez estão representadas por operações compromissadas lastreadas em Letras Financeiras do Tesouro e Letras do Tesouro Nacional.

## 5. Investimento em ações de companhia fechada

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe apresenta o seguinte investimento em ações de companhia fechada:

| **Investida** | **Existência de Controle** | **Saldo em 31/12/2024** | **Resultado com ajuste ao valor justo** | **Saldo em 31/12/2025** |
|---|---|---|---|---|
| BM I Empreendimentos Imobiliários S.A. | Sim | 270.386 | 23.980 | 294.366 |

Em 20 de outubro de 2022 a Classe Bluemacaw Fundo de Investimento Imobiliário assinou o Instrumento Particular de compromisso de Investimento para a Subscrição e Integralização de Cotas e outras avenças, no qual o FII Bluemacaw cedeu a Classe a integralidade das ações da BM I Empreendimentos Imobiliários S.A. que correspondeu à integralização de 975,2544 Novas Cotas no FII Triple A.

Docusign Envelope ID: E59F688C-B3C9-48D1-8D48-C54FE61C5335



A Companhia é atual proprietária do Galpão Logístico localizado na Estrada dos Palmares, n. 1.000, Campo Grande, Rio de Janeiro – RJ. O Galpão possui ABL total de 145.578 m² e está 100% locado para Via Varejo, empresa líder do setor de bens de consumo, em um contrato de locação atípico, com término em 2030. Possui localização estratégica a 55km do centro da cidade do Rio de Janeiro e acesso direto à Rod. Gov. Mário Covas e próximo à Dutra, que conecta Rio de Janeiro e São Paulo. Entregue em 2015 com os mais altos padrões construtivos, o Galpão possui pé direito de 12,5 metros e suporta uma carga de 5 toneladas por metro quadrado. A operação se deu por meio da aquisição das ações das SPEs detentoras da nua propriedade do Imóvel e de seu direito de superfície.

A empresa Colliers International do Brasil, empresa de avaliação, externa e independente tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de empresa que está sendo avaliada, avaliou o valor de mercado da companhia na data base de dezembro de 2025 e 2024.

## 6. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 as propriedades para investimento adquiridas pela Classe estão assim representadas:

| Propriedades para investimentos | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Galpão Dafiti - Extrema MG | 332.000 | 320.000 |
| Direito de superfície - Via Varejo | 180.000 | 207.000 |
| **Total** | **512.000** | **527.000** |

### a) Descrição das propriedades para investimentos

**Galpão Dafiti - Extrema MG**
Corresponde a 100% do galpão, localizado na Estrada Municipal Luiz Lopes Neto, gleba 1C e Sitio São Luís, tipo do imóvel logístico, no distrito e Município de Extrema no Estado de Minas Gerais, com área do terreno de 252.609,00m2" e área bruta locável de 76.877,73m².

**Via Varejo - Direito de superfície**
A Classe detém o direito de superfície sobre o imóvel objeto da matrícula 248.572, registrada no 4º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, assim descrito e caracterizado "Prédio nº 1000 da Estrada dos Palmares, com habite-se concedido em 07/12/2015, adquirido pelo valor total de R$ 7.000, conforme escritura de cessão de direitos a título de dação em pagamento de quota social, com prazo de outorga de direito real de superfície pelo prazo estimado de 180 meses a partir de 05 de setembro de 2014.

O imóvel está alugado, pelo prazo de 180 meses com as condições previstas no Contrato de Locação Atípica de Imóvel sob Medida e Outras Avenças, conforme abaixo: Desde a data de 22

Docusign Envelope ID: E59F688C-B3C9-48D1-8D48-C54FE61C5335



de abril de 2014 e até a data de início do prazo locatício, o valor do aluguel e o desconto sobre o valor do aluguel, serão corrigidos pela variação do IPCA.

Como garantia ao cumprimento das obrigações assumidas, pela locatária, a fiadora assinou o instrumento na qualidade de fiadora, principal pagadora e garantidora solidária por todas as condições assumidas no contrato.

**Galpão SBC**
Aos 22 de agosto de 2024 a Classe divulgou fato relevane acerca da celebração da Escritura Pública de Cessão de Direitos Expectativos e de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças, por meio da qual concluiu a alienação do imóvel localizado na Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Estrada Particular Sadae Takagi, nº 2.235 e 2.495, descrito na matrícula nº 69.625 do 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São Bernardo do Campo/SP ("Galpão SBC").

A venda foi realizada pelo preço certo e ajustado de R$ 130.000 pagos à vista em 22 de agosto de 2024, sendo que parte dos recursos foi utilizada para amortização de Certificados de Recebíveis Imobiliários e parte foi distribuída aos cotistas. O comprador foi imitido na posse do Galpão SBC na mesma data, passando a fazer jus aos aluguéis devidos a partir de então, bem como a responder pelos tributos, despesas e obrigações relacionadas ao imóvel. Foi apurado lucro na venda no valor de 18.300.

## b) Movimentação exercício

| Imóvel | Saldo em 31/12/2024 | Custos adicionados | Ajuste ao valor justo | Saldo em 31/12/2025 |
|---|---|---|---|---|
| Galpão Dafiti - Extrema MG | 320.000 | - | 12.000 | 332.000 |
| Direito de superfície - Via Varejo | 207.000 | 5.912 | (32.912) | 180.000 |
| **Total** | **527.000** | **5.912** | **(20.912)** | **512.000** |

## c) Método de determinação do valor justo

O objetivo da avaliação é determinar o valor de mercado de compra e venda para atingimento às exigências da Instrução CVM nº 516/11 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações financeiras, dando diretrizes quanto aos procedimentos de mensuração do valor justo para monitoramento de valores contábeis registrados.

A apuração do valor justo das propriedades para investimento é feita com base em laudo de avaliação. Para a execução desse serviço foi contratada a empresa Colliers International do Brasil, empresa de avaliação, externa e independente tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou o valor de mercado das propriedades da Classe na data base de dezembro de 2025 e 2024.

Docusign Envelope ID: E59F688C-B3C9-48D1-8D48-C54FE61C5335



Por se tratar de imóveis com vocação para gerar renda através de sua locação, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda. Por este método, determina-se o valor de venda do imóvel pela capitalização da renda liquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para a sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 as premissas utilizadas na avaliação dos laudos estão elencadas a seguir:

**Em 31 de dezembro de 2025**

| Imóvel | Período de análise | Taxa de desconto | Taxa de Capitalização |
|---|---|---|---|
| Galpão Dafiti - Extrema MG | 10 anos | 8,50% a.a. | 7,50% a.a. |
| Direito de superfície - Via Varejo | 10 anos | 8,25% a.a. | 7,25% a.a. |

**Em 31 de dezembro de 2024**

| Imóvel | Período de análise | Taxa de desconto | Taxa de Capitalização |
|---|---|---|---|
| Galpão Dafiti - Extrema MG | 10 anos | 7,75% a.a. | 7,00% a.a. |
| Direito de superfície - Via Varejo | 10 anos | 7,75% a.a. | 7,00% a.a. |

## 7. Receita de aluguéis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o total das receitas com aluguéis no montante de R$ 64.601 (R$ 67.252 em 2024), está apresentada na demonstração de resultado do exercício em “Receita de aluguéis”.

## 8. Demonstrativo do valor justo

A Classe aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

**Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Docusign Envelope ID: E59F688C-B3C9-48D1-8D48-C54FE61C5335



**Nível 2 -** O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

**Nível 3 -** Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos da Classe mensurados pelo valor justo:

| | | | 31/12/2025 | |
|---|---|---|---|---|
| **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado** | **Nível 1** | **Nível 2** | **Nível 3** | **Total** |
| Operações compromissadas | 86.963 | - | - | 86.963 |
| Propriedade para Investimento | - | - | 512.000 | 512.000 |
| **Total do ativo** | **86.963** | **-** | **512.000** | **598.963** |

| | | | 31/12/2024 | |
|---|---|---|---|---|
| **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado** | **Nível 1** | **Nível 2** | **Nível 3** | **Total** |
| Operações compromissadas | 44.959 | - | - | 44.959 |
| Propriedade para Investimento | - | - | 527.000 | 527.000 |
| **Total do ativo** | **44.959** | **-** | **527.000** | **571.959** |

## 9. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe não operou com instrumentos financeiros derivativos.

## 10. Patrimônio líquido

### a. Emissões e integralizações de cotas

A Classe é constituído por Cotas que correspondem a frações ideais de seu Patrimônio e terão a forma escritural, nominativa, sendo que as Cotas serão divididas em Cotas Ordinárias, Cotas Preferenciais A e Cotas Preferencias B, sendo certo que referidas Cotas conferirão a seus titulares os direitos descritos em regulamento.

Docusign Envelope ID: E59F688C-B3C9-48D1-8D48-C54FE61C5335



O patrimônio inicial da Classe era equivalente a R$ 7.280 Cotas originalmente emitidas, de classe única, correspondentes a frações ideais desse patrimônio inicial da Classe, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos em regulamento.

Posteriormente, a Classe teve seu regulamento alterado para, nos termos do inciso V do artigo 55 da Instrução CVM 472, passar a prever a existência de cotas com direitos ou características especiais quanto à ordem de preferência no pagamento dos rendimentos periódicos, sendo a classe única anterior convertida e denominada de “Cotas Ordinárias”, com a criação também das novas Cotas Preferenciais A e Cotas Preferenciais B. O patrimônio inicial das Cotas Preferenciais A foi estabelecido em R$100,00 (cem reais), dividido em 1.000.000 de Cotas Preferenciais A e o patrimônio inicial das Cotas Preferenciais B foi estabelecido em R$100,00 (cem reais), dividido em 1.000.000 de Cotas Preferenciais B.

Admite-se a subscrição por um mesmo investidor de todas as cotas emitidas pela Classe. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das cotas da Classe.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 houve emissão de cotas no montante de R$ 80.745 (R$ 44.478 em 2024).

Diretamente às operações de emissão de cotas, a Classe incorreu em gastos que somaram em 31 de dezembro de 2024 o valor total de R$ 1.322.

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido da Classe é de R$ 510.794, representado pela quantidade de 4.499.087,9999 cotas pelo valor unitário de R$ 113,23 cada (R$ 435.582, representado pela quantidade de 3.634.139,9999 cotas pelo valor unitário de R$ 130,30 cada em 2024).

**b. Amortização de cotas**

Não haverá resgate de Cotas, sendo a Classe constituído na forma de condomínio fechado, exceto quando do término do Prazo de Duração ou da liquidação antecipada da Classe.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve amortizações de cotas.

**c. Negociação**

As Cotas emitidas pela Classe poderão ser registradas para negociação por meio da B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3.

Docusign Envelope ID: E59F688C-B3C9-48D1-8D48-C54FE61C5335



Não obstante o disposto acima, as Cotas emitidas pela Classe poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado.

## 11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

**a)** Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota da Classe nos últimos exercícios:

| Exercício | Valor da cota (*) | Rentabilidade (%) | Patrimônio líquido médio |
|---|---|---|---|
| Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 | 113,2300 | (5,53) | 441.265 |
| Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 | 119,8582 | 3,59 | 340.740 |

**b)** Apresentamos abaixo a rentabilidade mensal da cota da Classe durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025:

| | Patrimônio | Valor da | Rentabilidade (não auditado) | |
|---|---|---|---|---|
| Data | Líquido | cota | Mensal | Acumulada |
| 31/12/2024 | 435.581 | 119,8582 | - | - |
| 31/01/2025 | 434.347 | 119,5184 | (0,28) | (0,28) |
| 28/02/2025 | 434.222 | 119,4841 | (0,03) | (0,31) |
| 31/03/2025 | 431.196 | 118,6514 | (0,70) | (1,01) |
| 30/04/2025 | 428.941 | 118,0310 | (0,52) | (1,52) |
| 31/05/2025 | 427.814 | 117,7209 | (0,26) | (1,78) |
| 30/06/2025 | 427.142 | 117,5358 | (0,16) | (1,94) |
| 31/07/2025 | 426.656 | 117,4023 | (0,11) | (2,05) |
| 31/08/2025 | 426.448 | 117,3449 | (0,05) | (2,10) |
| 30/09/2025 | 427.065 | 117,5147 | 0,14 | (1,96) |
| 31/10/2025 | 426.409 | 117,3341 | (0,15) | (2,11) |
| 30/11/2025 | 507.352 | 112,7677 | (3,89) | (5,92) |
| 31/12/2025 | 509.432 | 113,2300 | 0,41 | (5,53) |

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

## 12. Gerenciamento de riscos

Os bens e direitos integrantes da carteira da Classe, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das contrapartes que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para a Classe do e para o cotista.

Docusign Envelope ID: E59F688C-B3C9-48D1-8D48-C54FE61C5335



Abaixo estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos da Classe:

**Risco de mercado:** Consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos da Classe, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações nas políticas econômica, monetária, fiscal ou cambial, e mudanças econômicas nacionais ou internacionais. As oscilações de preços podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes aos de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma ação preventiva em relação aos riscos do fundo.

**Risco de crédito:** Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelos emissores e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações da Classe, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução dos ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

**Investimento de baixa liquidez:** Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira da Classe nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a Administradora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para a Classe, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos. Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortização aos cotistas da Classe, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, a Classe mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

**Risco relacionados à realização de operações com derivativos:** realização de operações no mercado de derivativos pela Classe poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá,

Docusign Envelope ID: E59F688C-B3C9-48D1-8D48-C54FE61C5335



ainda, resultar em perdas patrimoniais a Classe e aos Cotistas, inclusive perda total do capital investido pelos Cotistas ou a ocorrência de patrimônio líquido negativo, com a consequente obrigação de aportes adicionais pelos Cotistas.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que a Classe e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no regulamento da Classe, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio da Classe, sendo que o Administrador e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade da Classe, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação da Classe ou resgate de cotas, sendo os mesmos responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte.

## 13. Prestação de serviços e custódia

**a)** Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira da Classe são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora” e “Custodiante”).

**b)** Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela Huma Capital Ltda. (“Gestora”).

**c)** Os títulos públicos federais estão custodiados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC).

## 14. Remuneração da administração

- **Taxa de Administração e Gestão**

Pela administração da Classe, nela compreendida as atividades de administração da Classe, gestão dos Ativos, tesouraria, distribuição das Cotas, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, a Classe terá uma Taxa de Administração equivalente à somatória dos seguintes valores, os quais serão atualizados anualmente pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo IPCA ("Taxa de Administração

(i) remuneração a que fará jus o Administrador, equivalente a um valor fixo de R$ 9.5 (nove mil e quinhentos reais) mensais remunerações do Administradora; e
(ii) remuneração a que fará jus o Gestor, equivalente a 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) do Patrimônio Líquido ao ano ("Taxa de Gestão”).

Docusign Envelope ID: E59F688C-B3C9-48D1-8D48-C54FE61C5335



A Taxa de Administração será calculada diariamente, pro rata temporis, com base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias por ano e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de administração registrada foi de R$ 153 (R$ 121 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de "Administração" na demonstração do resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R$ 2.866 (R$ 1.532 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de "Gestão" na demonstração do resultado.

- **Taxa de *performance***

Não há previsão de Taxa de Performance.

- **Demais taxas**

Não há previsão de cobrança de taxas de ingresso e/ou saída na Classe.

## 15. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas a Classe as seguintes entidades:

| | |
|---|---|
| Administração: | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| Gestor: | Huma Capital Ltda. |
| Custódia: | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| Tesouraria: | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| Escrituração de cotas: | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| Controladoria: | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |

**a)** Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui depositado o montante de R$ 34, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora"), conforme divulgado na nota explicativa nº 4.

**b)** Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R$ 288. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.

**c)** Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R$ 11. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.

Docusign Envelope ID: E59F688C-B3C9-48D1-8D48-C54FE61C5335



**d)** Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de escrituração no montante de R$ 2. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 a título de taxa de escrituração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.

## 16. Tributação

### a) Tratamento tributário da Classe

A Classe é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa da Classe que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.

No entanto, a Classe deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

(i) A Classe deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;

(ii) A Classe não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas da Classe.

### b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

### c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei 14.754/23, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

1. O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas da Classe ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pela Classe;
2. As cotas da Classe têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
3. A Classe tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

Docusign Envelope ID: E59F688C-B3C9-48D1-8D48-C54FE61C5335



No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

## 17. Distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento da Classe, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, a Classe deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos a partir de junho de 2021 serão distribuídos aos cotistas e pagos mensalmente, sempre até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral de Cotistas.
Entende-se por lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção da Classe, em conformidade com a regulamentação em vigor.

| **Rendimentos calculados segundo o regime de caixa** | **2025** | **2024** |
|---|---|---|
| **Propriedades para investimento** | | |
| (+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento | 61.157 | 67.873 |
| (-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento | (215) | (8) |
| (+) Receitas de venda de propriedades para investimento | - | 18.300 |
| (-) Custo das propriedades para investimento vendidas | - | (466) |
| (+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento | (732) | (285) |
| **Resultado líquido das propriedades para investimentos** | **60.210** | **85.415** |
| **Ativos financeiros de natureza imobiliária** | | |
| (+/-) Ajuste ao valor justo dos ativos imobiliários representados por TVM | - | (13.051) |
| (+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM | (24.297) | (31.599) |
| **Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza imobiliária** | **(24.297)** | **(44.651)** |
| **Resultado líquido dos ativos imobiliários** | **35.913** | **40.764** |

Docusign Envelope ID: E59F688C-B3C9-48D1-8D48-C54FE61C5335



| | | |
|---|---|---|
| **Ativos financeiros de natureza não imobiliária** | | |
| (+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras | 3.394 | 2.001 |
| (+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras | 210 | - |
| **Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza não imobiliária** | **3.604** | **2.001** |
| | | |
| **Outras receitas e despesas** | | |
| (-) Taxa de administração | (2.956) | (1.431) |
| (-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472 | (615) | (636) |
| (-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM) | (55) | (5) |
| (-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII | - | (2.274) |
| (-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas | (65) | (512) |
| (-) Auditoria independente | (62) | - |
| (-) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FII | - | (10) |
| (-) Despesas com avaliações obrigatórias | (23) | (32) |
| (-) Despesas com o registro de documentos em cartório | - | (110) |
| (+/-) Outras receitas/despesas | (86) | (801) |
| **Resultado total de outras receitas e despesas** | **(3.861)** | **(5.811)** |
| | | |
| **Resultado calculado segundo o regime de caixa - Lei 8.668/93** | **35.656** | **36.954** |
| | | |
| **Rendimentos declarados conforme Lei 8.668/93** | **31.044** | **42.549** |
| % do resultado financeiro declarado no período | 87,07% | 115,14% |

## 18. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre a Classe, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 184/23:

(i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;
(ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J;
(iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
  a) As demonstrações financeiras;
  b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
(iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
(v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
(vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

Docusign Envelope ID: E59F688C-B3C9-48D1-8D48-C54FE61C5335



## 19. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora da Classe.

## 20. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes Ltda., relacionados a esta Classe por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis da Classe.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

## 21. Alterações estatutárias

Conforme instrumento particular do administrador realizada em 23 de junho de 2025, foi aprovada a alteração do regulamento do Fundo a fim de adaptá-lo integralmente aos termos da Resolução CVM nº 175 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, no que já for aplicável, sem alteração do objetivo e política de investimento e das taxas remuneratórias do Fundo, com destaque para as seguintes alterações:

a) Em razão da nova estrutura prevista na regulamentação, o Fundo passará a ser denominado "TRIPLE A FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA", e contará com uma única classe, denominada "CLASSE ÚNICA DE COTAS DO TRIPLE A FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA";

b) A Classe será dividida em subclasses, denominadas "SUBCLASSE DE COTAS PREFERENCIAIS A DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO TRIPLE A FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA", "SUBCLASSE DE COTAS PREFERENCIAIS B DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO TRIPLE A FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" e "SUBCLASSE DE COTAS ORDINÁRIAS DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO TRIPLE A FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA";

c) Conforme previsto no Regulamento, a responsabilidade dos cotistas passará a ser limitada ao valor por eles subscrito no Fundo, de modo que à denominação da Classe foi acrescido o sufixo "Responsabilidade Limitada".

Docusign Envelope ID: E59F688C-B3C9-48D1-8D48-C54FE61C5335



## 22. Eventos subsequentes

Após a data-base em 31 de dezembro de 2025 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

* * *

**Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Baptista**
Diretor responsável

**Karen Miyazaki**
Contadora CRC – SP-262221/O-1